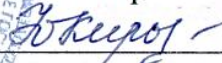


Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Самарский государственный аграрный университет»

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной,  
воспитательной работе  
и молодёжной политике

Ю. З. Кирова



«19» мая 2024 г.



## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

### Экономика недвижимости

Направление подготовки:	<i>21.03.02. Землеустройство и кадастры</i>
Профиль:	<i>Землеустройство и кадастры</i>
Название кафедры:	<i>Экономика и организация агробизнеса</i>
Квалификация:	<i>бакалавр</i>
Форма обучения:	<i>очная, заочная</i>

## 1 ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью изучения курса «Экономика недвижимости» является формирование у обучающихся системы компетенций направленных на ознакомление с основами оценочной деятельности и принципами оценки, освоение понятийного аппарата, обучение методологическим основам, подходам и методам оценки недвижимости, формирование умения анализировать информацию, используемую для проведения оценки, формирование целостного представления о подходах и методах оценки недвижимости в условиях рыночной экономики.

Для достижения поставленной цели при освоении дисциплины решаются следующие задачи:

- изучение основных понятий дисциплины;
- изучение рынка недвижимости;
- изучение методов определения стоимости объектов недвижимости;
- формирование навыков самостоятельного применения терминологии, лексики и основных категорий дисциплины;
- формирование навыков оценки стоимости объектов недвижимости.

## 2 МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины» (Б1.В.1) учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Дисциплина изучается на 4 семестре II курса очной формы обучения и 1 и 2 сессии II курса заочной формы обучения.

## 3 КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ / ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ЗАВЕРШЕНИИ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций (в соответствии с ФГОС ВО и требованиями к результатам освоения ОПОП).

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ОПК - 1 Способен решать задачи профессиональной деятельности применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общепрофессиональные знания	ИД-3 – Решает задачи профессиональной деятельности, применяя методы моделирования, тематического анализа, естественнонаучные и общепрофессиональные знания.	Знает: задачи, методы определения стоимости объектов недвижимости. Умеет: оценивать стоимость объектов недвижимости, применять методы оценки недвижимости. Владеет: навыками оценки стоимости недвижимости посредством основных методов.

<p>ОПК – 2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений</p>	<p>ИД-4 – Определяет экономическую эффективность землеустройства.</p>	<p>Знает: основы экономической эффективности землеустройства. Умеет: определять экономическую эффективность землеустройства, выполнять проектные работы по оценке стоимости недвижимости учитывая экономические, экологические, социальные и другие ограничения. Владеет: навыками выполнения проектных работ по определению экономической эффективности в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений.</p>
<p>ОПК – 4 Способен проводить измерения и наблюдения обрабатывать и представлять полученные результаты с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств</p>	<p>ИД-3 – Проводит оценку земли и других объектов недвижимости каждым из методов оценки.</p>	<p>Знает: особенности оценки земли и других объектов недвижимости, методы оценки объектов недвижимости. Умеет: проводить оценку земли и других объектов недвижимости посредством основных методов оценки недвижимости с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств Владеет: навыками проведения оценки земли и других объектов недвижимости с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств посредством различных методов.</p>
<p>ПК - 2 Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества</p>	<p>ИД-3. Анализирует сведения об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости.  ИД-4. Способен использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости</p>	<p>Знает: сущность и особенности объектов недвижимости в ГНК для расчета кадастровой стоимости. Умеет: анализировать сведения об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости. Владеет: навыками осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.  Знает: основные принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. Умеет: использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. Владеет: навыками использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p>

## 4 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.1 Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 часов.

#### для очной формы обучения

Вид учебной работы		Трудоемкость дисциплины		Семестр (кол-во недель в семестре)
		всего часов	объем контактной работы	4 (9)
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		36	36	36
Лекции		18	18	18
Практические занятия (ПЗ)		18	18	18
<i>в т.ч. в форме практической подготовки</i>		18	18	18
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего), в том числе:</b>		72	0,25	72
СРС в семестре:	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	32		32
	Подготовка к практическим занятиям	18		18
	Решение индивидуальных практических задач	10		10
	Выполнение научной работы и участие в научных и научно-практических конференциях	8		8
СРС в сессию:	Зачет	4	0,25	4
<b>Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)</b>		зачет		зачет
<b>Общая трудоемкость, часов</b>		108	36,25	108
<b>Общая трудоемкость, зачетные единицы</b>		3		3

#### для заочной формы обучения

Вид учебной работы		Трудоемкость дисциплины		Сессия (кол-во недель в сессию)	
		Всего часов	Объем контактной работы	2 (3)	3 (3)
<b>Аудиторная контактная работа (всего)</b>		10	10	4	6
в том числе:	Лекции	4	4	2	2
	Практические занятия	6	6	2	4
	<i>в т.ч. в форме практической подготовки</i>	6	6	2	4
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего), в том числе:</b>		94	0,25	32	62
СРС в семестре:	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	56		19	37
	Подготовка к практическим занятиям	26		8	18
	Решение ситуационных и практических задач	12		5	7
СРС	Зачет	4			4

В сессию:				
<b>Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)</b>	зачет			зачет
<b>Общая трудоемкость, ч.</b>	108	10,25	36	72
<b>Общая трудоемкость, зачетные единицы</b>	3		1	2

#### 4.2 Тематический план лекционных занятий для очной формы обучения

№ п./п.	Тема лекционных занятий	Трудоемкость, ч.
1	Предмет и метод науки «Экономика недвижимости». Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости.	2
2	Принципы оценки объектов недвижимости.	2
3	Затратный метод оценки недвижимости	2
4	Оценка недвижимости методом сравнения продаж.	2
5	Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.	2
6	Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости. Определение цены земель сельскохозяйственного назначения.	2
7	Регулирование оценочной деятельности.	2
8	Правовые аспекты оценки недвижимости.	2
9	Налогообложение недвижимости и сделок с ней.	2
Всего		<b>18</b>

#### для заочной формы обучения

№ п./п.	Тема лекционных занятий	Трудоемкость, ч.
1	Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости. Затратный метод оценки.	2
2	Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.	2
Всего		<b>4</b>

#### 4.3 Тематический план практических занятий для очной формы обучения

№ п./п.	Темы практических занятий	Трудоемкость, ч.
1	Принципы оценки объектов недвижимости.	2*
2	Затратный метод оценки.	2*
3	Оценка недвижимости методом сравнения продаж.	2*
4	Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.	2*
5	Расчет величины арендной платы и цены земельных участков	2*
6	Определение восстановительной стоимости для переоценки зданий и сооружений.	2*
7	Определение восстановительной стоимости транспорта, машин, оборудования и других видов основных средств.	2*
8	Налогообложение недвижимости предприятий	2*
9	Расчет величины экономического ущерба от загрязнения окружающей среды	2*
Всего		<b>18</b>

\* - темы лабораторных занятий, которые реализуются в форме практической подготовки

### для заочной формы обучения

№ п./п.	Темы практических занятий	Трудоемкость, ч.
1	Принципы оценки объектов недвижимости. Затратный метод оценки.	2*
2	Оценка недвижимости методом сравнения продаж. Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.	2*
3	Расчет величины арендной платы и цены земельных участков. Согласование данных в итоговую оценку стоимости	2*
Всего		<b>6</b>

\* - темы лабораторных занятий, которые реализуются в форме практической подготовки

#### 4.4 Тематический план лабораторных работ

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

#### 4.5 Самостоятельная работа

##### для очной формы обучения

Вид самостоятельной работы	Название (содержание работы)	Объем акад. часы
Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	<p>Самостоятельное изучение литературы по следующим вопросам:</p> <p>Характеристика рынка недвижимости и его структура.</p> <p>Понятие и оценка накопленного износа как совокупности физического, функционального и внешнего.</p> <p>Сущность метода сравнения продаж и основные элементы сравнения, их анализ: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка.</p> <p>Последовательность применения метода сравнения продаж.</p> <p>Корректировка цен продаж объектов сравнения.</p> <p>Сущность и значение дисконтирования.</p> <p>Методы определения восстановительной стоимости основных фондов.</p> <p>Определение остаточной восстановительной стоимости.</p> <p>Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.</p> <p>Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды как потеря стоимости объекта недвижимости.</p> <p>Стоимостная структура экономического ущерба от загрязнения окружающей среды.</p> <p>Предоставление предприятиям права периодической оценки объектов основных средств до восстановительной стоимости.</p> <p>Рынок земли, законодательство Российской Федерации о земле.</p> <p>Международные и Российские стандарты оценки недвижимости.</p>	32

	Сертификация и аттестация профессиональной деятельности. Правовая справочная система «Гарант». Право собственности на землю. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.	
Подготовка к практическим занятиям	Изучение пройденного лекционного материалы, подготовка к практическим занятиям	18
Решение ситуационных и практических задач	Выполнение ситуационных и практических задач	10
Выполнение научной работы и участие в научных и научно-практических конференциях	Подготовка докладов к участию в научно-практических конференциях	8
Зачет	Изучение (повторение) лекционного материала и вопросов, вынесенных на самостоятельное изучение.	4
<b>ИТОГО</b>		<b>72</b>

#### **для заочной формы обучения**

Вид самостоятельной работы	Название (содержание работы)	Объем акад. часы
Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	Самостоятельное изучение литературы по следующим вопросам: Характеристика рынка недвижимости и его структура. Факторы формирования стоимости недвижимости: физические характеристики объектов недвижимости, особенности рынка сбыта, финансово - экономические условия, правовая база. Необходимость использования основных принципов оценки объектов недвижимости для получения достоверных результатов. Понятие и оценка накопленного износа как совокупности физического, функционального и внешнего. Сущность метода сравнения продаж и основные элементы сравнения, их анализ: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка. Последовательность применения метода сравнения продаж. Корректировка цен продаж объектов сравнения. Сущность и значение дисконтирования. Методы определения текущей стоимости оцениваемого объекта. (прямая капитализация, метод дисконтированного денежного потока). Показатели доходов используемые при прямой капитализации: потенциальный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход от земли, доход от зданий. Методы определения восстановительной стоимости основных фондов.	56

	<p>Определение остаточной восстановительной стоимости.</p> <p>Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.</p> <p>Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды как потеря стоимости объекта недвижимости.</p> <p>Стоимостная структура экономического ущерба от загрязнения окружающей среды.</p> <p>Предоставление предприятиям права периодической оценки объектов основных средств до восстановительной стоимости.</p> <p>Рынок земли, законодательство Российской Федерации о земле.</p> <p>Международные и Российские стандарты оценки недвижимости.</p> <p>Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.</p> <p>Правовая справочная система «Гарант».</p> <p>Право собственности на землю.</p> <p>Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.</p> <p>Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.</p>	
Подготовка к практическим занятиям	Изучение пройденного лекционного материала, подготовка к практическим занятиям	26
Решение ситуационных и практических задач	Выполнение ситуационных и практических задач	12
Зачет	Изучение (повторение) лекционного материала и вопросов, вынесенных на самостоятельное изучение.	4
<b>ИТОГО</b>		<b>98</b>

## 5 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Изучение дисциплины необходимо начать с ознакомления с рабочей программой. Особое внимание следует обратить на вопросы, выносимые для самостоятельного изучения.

В тезисах лекций представлен теоретический материал по дисциплине согласно рабочему плану, в конце приведены вопросы для контроля знаний.

Изучая дисциплину необходимо равномерно распределять время на проработку лекций, самостоятельную работу по выполнению практических работ, самостоятельную работу по подготовке к практическим занятиям. Вопросы теоретического курса, вынесенные на самостоятельное изучение, наиболее целесообразно осваивать сразу после прочитанной лекции, составляя конспект по вопросу в тетради с лекционным материалом.

Если при изучении дисциплины у обучающихся возникают вопросы, то их можно обсудить на консультациях под руководством преподавателя.

Специфика дисциплины заключается в том, что помимо изучения теоретических вопросов, обучающемуся необходимо приобрести практические



навыки самостоятельного применения терминологии, лексики и основных категорий дисциплины, навыков оценки стоимости объектов недвижимости.

При работе с литературой следует обратить внимание на источники основной и дополнительной литературы, приведенные в рабочей программе. Для большего представления о дисциплине возможно ознакомление с периодическими изданиями последних лет, Интернет–источниками.

При подготовке к зачету особое внимание следует обратить на следующие моменты: зачет проводится в устной форме, при подготовке лучше структурировать и конспектировать материал.

## **6 ОСНОВНАЯ, ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И РЕСУРСЫ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ»:**

### **6.1. Основная литература:**

6.1.1. Федотов, Г. В. Экономика недвижимости : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. — Санкт-Петербург : Лань, 2024. — 440 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/380726>

6.1.2. Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс] / В. Н. Жигалова. – Москва : ТУСУР, Лань, 2018. – 215 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/313382> .

### **6.2. Дополнительная литература:**

6.2.1. Барсукова, Г. Н. Экономика недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс] / Г. Н. Барсукова. – Краснодар : КубГАУ, Лань, 2019. – 112 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/196512>.

6.2.2. Бондалетова, Н. Ф. Экономика недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс] / Н. Ф. Бондалетова, Н. В. Булей, О. Е. Панкратов. – Москва : РТУ МИРЭА, Лань, 2019. – 381 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/171487>.

### **6.3. Программное обеспечение:**

6.3.1 Microsoft Windows 7 Профессиональная 6.1.7601 Service Pack 1.

6.3.2 Microsoft Windows SL 8.1 RU AE OLP NL.

6.3.3 Microsoft Office Standard 2010.

6.3.4 Microsoft Office стандартный 2013.

6.3.5 Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - стандартный Russian Edition.

6.3.6 WinRAR:3.x: Standard License – educational –EXT.

6.3.7 zip (свободный доступ).

### **6.4. Перечень информационно-справочных систем и профессиональных баз данных:**

6.4.1. <http://www.consultant.ru> – справочная правовая система «Консультант Плюс».

6.4.2. <http://www.garant.ru> – справочно-правовая система по законодательству Российской Федерации «Гарант».

6.4.3. [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru) – научная электронная библиотека.

## 7 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, ауд. 3232. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Учебная аудитория на 24 посадочных места, укомплектованная специализированной мебелью (столы, стулья, учебная доска) и техническими средствами обучения (переносной проектор, переносной ноутбук, экран)
2	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, ауд. 3234. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Учебная аудитория на 39 посадочных мест, укомплектованная специализированной мебелью (столы, стулья, учебная доска) и техническими средствами обучения (переносной проектор, переносной ноутбук, переносной экран)
3	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, ауд. 3235 <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Учебная аудитория на 180 посадочных мест, укомплектована специализированной мебелью (столы, лавки, учебная доска) и техническими средствами обучения (экран, проектор, ноутбук)
4	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, ауд. 3245. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Учебная аудитория на 144 посадочных места, укомплектованная специализированной мебелью (столы, лавки, учебная доска) и техническими средствами обучения (переносной проектор, переносной ноутбук, переносной экран)
5	Помещение для самостоятельной работы, ауд. 3310а (читальный зал). <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Помещение на 6 посадочных мест, укомплектованное специализированной мебелью (компьютерные столы, стулья) и оснащенное компьютерной техникой (6 рабочих станций), подключенной к сети «Интернет» и обеспечивающей доступ в электронную информационно-образовательную среду университета.
6	Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования, ауд. 3203б. <i>Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.</i>	Специальный инструмент и инвентарь для учебного оборудования: кисточки для очистки компьютеров и комплектующих, спирт, комплектующие и расходные материалы.

## 8 ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

### 8.1 Виды и формы контроля по дисциплине

Контроль уровня усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных навыков (владений) осуществляется в рамках текущего и промежуточного контроля в соответствии с Положением о текущем контроле и промежуточной аттестации обучающихся.

Текущий контроль освоения компетенций по дисциплине проводится при изучении теоретического материала, выполнении заданий на практических занятиях, выполнении индивидуальных заданий в форме доклада, деловой игры. Текущему контролю подлежит посещаемость обучающимися аудиторных занятий и работа на занятиях.

Итоговой оценкой освоения компетенций является промежуточная аттестация в форме зачета, проводимая с учетом результатов текущего контроля на 4 семестре II курса очной формы обучения и 1 и 2 сессии II курса заочной формы обучения.

### 8.2 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной дисциплины

#### *Оценочные средства для проведения текущей аттестации*

##### *Ситуационные и практические задачи*

1. *Задача №1.* Разместите в необходимом порядке корректировки и определите рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 160 000 тыс. рублей.

Характер корректировки	Величина корректировки, %
1. Местоположение	- 7
2. Особые условия передачи прав собственности	- 3
3. Условия продажи	- 5
4. Рыночные условия	+ 1
5. Физические характеристики	- 6
6. Форма	+ 5

*Задача №2.* Произвести оценку стоимости гостиницы доходным методом. Исходные данные: Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров 560000 руб. Доход гостиничного ресторана 200000 руб. Доход от услуг по обслуживанию 150000 руб. Расходы по содержанию гостиницы 600000 руб. Годовая сумма арендной платы 100000 руб. Количество лет аренды 20 лет. Стоимость земли 300000 руб.

*Задача №3.* Планируется строительство бизнес центра. Ежегодный валовой доход оценивается в \$250 000, потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны \$80 000, резерв на замещение — \$4000. Стоимость строительства зданий и сооружений — \$650 000, коэффициент капитализации для них— 17%. Коэффициент капитализации земли оценен в 10%. Какова стоимость земли в случае строительства бизнес-центра?

*Задача №4.* В здании общей площадью 10 000 м<sup>2</sup> , подлежащих аренде, 400 м<sup>2</sup> свободны, а остальные сданы в аренду за 12 \$ м<sup>2</sup> , операционные расходы составляют 45 % от потенциального валового дохода. Оценщиком выявлены цены продажи сопоставимых объектов: 1. Цена продажи 140 000 \$, ЧОД – 70 000; 2. Цена продажи 125 000 \$, ЧОД – 65 000; 3. Цена продажи 137 000 \$, ЧОД – 70 000. Рассчитать коэффициент капитализации для сопоставимых

*Задача №5.* Произвести оценку стоимости гостиницы доходным методом.

Исходные данные: Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров 560000 руб. Доход гостиничного ресторана 200000 руб. Доход от услуг по обслуживанию 150000 руб. Расходы по содержанию гостиницы 600000 руб. Годовая сумма арендной платы 100000 руб. Количество лет аренды 20 лет. Стоимость земли 300000 руб.

*Задача №6.* На основании ФЗ №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» проанализируйте виды имущества, которое может быть предметом ипотеки. Раскройте основания возникновения ипотеки и ее регулирование. Прокомментируйте общие правила заключения договора об ипотеке и процедуру государственной регистрации договора об ипотеке.

*Задача №7.* Проанализируйте основные подходы к оценке объектов недвижимости. Какой подход по вашему мнению является самым точным? Какой из известных вам подходов наиболее часто применяется на практике. Имеются ли ограничения по применению подходов при оценке объектов?

*Задача №8.* На основании ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» проанализируйте пункт об обязательности проведения процедуры оценки. Раскройте Основания возникновения ипотеки и ее регулирование. Прокомментируйте для чего необходимо регулирование оценочной деятельности и как оно осуществляется.

*Задача №9.* Если рента с земельного участка составила за год 100 тыс. руб., а ставка банковского процента равна 18%, то цена этого земельного участка будет равна.

### ***Методика выполнения ситуационных и практических задач***

*Задача №4.* Если рента с земельного участка составила за год 100 тыс. руб., а ставка банковского процента равна 18%, то цена этого земельного участка будет равна:

$$\text{Цена земельного участка} = \frac{P}{\%_{\text{по срочным вкладам}}} \times 100\% = \frac{100}{18} \times 100 = 555 \text{ тыс. руб}$$

### ***Критерии и шкала оценки ситуационных и практических задач:***

- оценка «зачтено» выставляется обучающемуся, если он свободно владеет материалом, ориентируется в основных понятиях дисциплины и может безошибочно произвести необходимые расчеты;

- оценка «не зачтено» выставляется обучающемуся, не владеющему основополагающими знаниями по поставленному вопросу, если он не ориентируется в основных понятиях и не может произвести расчеты, не исправляет своих ошибок после наводящих вопросов.

### *Тематика докладов по дисциплине*

1. Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.

2. Необходимость рыночной оценки капитала: недвижимость, бизнес, машины

3. Характеристика рынка недвижимости и его структура

4. Характеристика затратного метода и сфера его применения

5. Метод прямого сравнительного анализа продаж

6. Метод прямой капитализации, как метод определения текущей стоимости объекта

7. Основные экологические факторы влияющие на стоимость недвижимости.

8. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды, как потеря стоимости объекта недвижимости

9. Факторы влияющие на стоимость зданий и сооружений

10. Основные формы регулирования оценочной деятельности

11. Международные стандарты оценки

12. Российские стандарты оценки.

13. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности

### *Критерии и шкала оценивания докладов:*

- оценка «зачтено» выставляется, если обучающийся подготовил доклад по выбранной теме, отражающий основные положения рассматриваемого вопроса и выступил на практическом занятии;

- оценка «не зачтено» выставляется, если не подготовлен доклад по выбранной теме или в нем не раскрыто основное содержание материала.

### *Устный опрос*

#### *Контрольные вопросы по темам дисциплины:*

Тема 1. Предмет и метод науки «Экономика недвижимости». Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости

1. Что представляет собой недвижимость?

2. Перечислите основные виды недвижимости.

3. Дайте определение рынку недвижимости.
4. Охарактеризуйте виды стоимости недвижимости.

#### Тема 2. Принципы оценки объектов недвижимости.

1. Перечислите основные принципы оценки объектов недвижимости.
2. Охарактеризуйте главные этапы оценки рыночной стоимости недвижимого имущества.
3. Какие подходы применимы для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости?
4. В чем заключается особенность применения принципа полезности, замещения, принципа ожидания.

#### Тема 3. Затратный метод оценки недвижимости

1. На чем основан затратный подход к оценке объектов недвижимости?
2. Перечислите главные этапы затратного подхода к оценке недвижимости.
3. Охарактеризуйте основные составляющие затратного подхода.
4. Дайте определение затратному подходу.

#### Тема 4. Оценка недвижимости методом сравнения продаж

1. Какую последовательность действий предусматривает оценка недвижимости методом сравнения продаж?
2. Перечислите основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости, учитываемые при оценке недвижимости методом сравнения продаж?
3. В чем заключается сущность метода оценки стоимости недвижимости методом сравнения продаж?

#### Тема 5. Оценка недвижимости по методу капитализации дохода

1. Какую последовательность действий предусматривает оценка недвижимости методом капитализации дохода?
2. Перечислите основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости, учитываемые при оценке недвижимости методом капитализации дохода?
3. В чем заключается сущность метода оценки стоимости недвижимости методом капитализации дохода?

#### Тема 6. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости. Определение цены земель сельскохозяйственного назначения

1. Что представляет собой цена земель сельскохозяйственного назначения?
2. Как осуществляется определение цены земель сельскохозяйственного назначения?
3. Охарактеризуйте оценку влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

#### Тема 7. Регулирование оценочной деятельности

1. Что представляет собой оценочная деятельность и какова ее особенность?
2. Как происходит регулирование оценочной деятельности?

3. Перечислите основных участников, которые осуществляют оценочную деятельность?

Тема 8. Правовые аспекты оценки недвижимости

1. В чем заключаются правовые особенности оценки недвижимости?

2. Перечислите основные правовые документы оценочной деятельности.

3. Укажите значимые правовые аспекты реализации оценки недвижимости

Тема 9. Налогообложение недвижимости и сделок с ней

1. Как осуществляется налогообложение и сделки с ней.

2. Какие виды сделок возможны в условиях оценки недвижимости?

***Критерии и шкала оценки контрольных вопросов:***

- оценка «зачтено» выставляется обучающемуся, если он свободно владеет материалом, ориентируется в основных понятиях дисциплины;

- оценка «не зачтено» выставляется обучающемуся, не владеющему основополагающими знаниями по поставленному вопросу, если он не ориентируется в основных понятиях, не исправляет своих ошибок после наводящих вопросов.

**Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации**

Зачет по дисциплине проводится по вопросам.

*Перечень вопросов к зачету*

1. Экономика недвижимости как наука, учебная дисциплина и важная область практической деятельности.
2. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике.
3. Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Факторы, влияющие на уровень стоимости недвижимости.
6. Виды стоимости объектов недвижимости.
7. Необходимость рыночной оценки капитала: недвижимость, бизнес, машины.
8. Факторы формирования стоимости недвижимости: физические характеристики объектов недвижимости, особенности рынка сбыта, финансово - экономические условия, правовая база.
9. Характеристика рынка недвижимости и его структура.
10. Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника.
11. Принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
12. Принципы, обусловленные действием рыночной среды.
13. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.
14. Необходимость использования основных принципов оценки объектов недвижимости для получения достоверных результатов.

15. Характеристика затратного метода и сфера его применения.
16. Технология применения затратного метода.
17. Два подхода к использованию затратного метода оценки: по стоимости восстановления и по стоимости замещения.
18. Понятие и оценка накопленного износа как совокупности физического, функционального и внешнего.
19. Метод прямого сравнительного анализа продаж.
20. Технология реализации метода анализа продаж.
21. Классификация поправок.
22. Способы определения величины поправки.
23. Последовательность внесения поправок.
24. Сущность метода сравнения продаж и основные элементы сравнения, их анализ: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка.
25. Последовательность применения метода сравнения продаж.
26. Корректировка цен продаж объектов сравнения.
27. Характеристика метода капитализации дохода.
28. Метод прямой капитализации, как метод определения текущей стоимости объекта.
29. Метод дисконтированного денежного потока, как метод определения текущей стоимости объекта.
30. Определение коэффициента капитализации различными методами.
31. Методы определения текущей стоимости оцениваемого объекта. (прямая капитализация, метод дисконтированного денежного потока).
32. Показатели доходов используемые при прямой капитализации: потенциальный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход от земли, доход от зданий.
33. Основные экологические факторы влияющие на стоимость недвижимости.
34. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды, как потеря стоимости объекта недвижимости.
35. Методика «валовых выбросов» для определения экономического ущерба от загрязнения.
36. Методика «концентраций» для определения экономического ущерба от загрязнений.
37. Цель переоценки основных фондов.
38. Понятие полной восстановительной стоимости основных фондов.
39. Факторы влияющие на стоимость зданий и сооружений.
40. Предоставление предприятиям права периодической оценки объектов основных средств до восстановительной стоимости.
41. Юридическое понятие недвижимого имущества.
42. Право собственности на недвижимость.
43. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
44. Правовая справочная система «Гарант».
45. Право собственности на землю.
46. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
47. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.



48. Источники первичной информации для расчета полной восстановительной стоимости объектов недвижимости.
49. Налогообложение недвижимости предприятий
50. Налогообложение недвижимости физических лиц.
51. Налогообложение недвижимости при сделках с ней.
52. Особенности земли как главного средства производства в с/х.
53. Классификация земельных угодий. Виды плодородия почвы.
54. Государственный земельный кадастр. Основные положения государственной кадастровой оценки земель.
55. Понятие ренты и арендной платы. Платность землепользования и развитие земельных отношений.
56. Рынок земли, законодательство Российской Федерации о земле.
57. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
58. Международные стандарты оценки.
59. Российские стандарты оценки.
60. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
61. Исходные данные для проведения оценки объектов земельной собственности.
62. Технология кадастровой оценки земель.

### **8.3. Критерии оценивания уровня сформированности компетенции**

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов знать, уметь, владеть заявленных дисциплинарных компетенций проводится по 2-х бальной шкале оценивания путем выборочного контроля во время зачета.

Шкала оценивания зачета

Результат зачета	Критерии
«зачтено»	Вопросы раскрыты, изложены логично, без существенных ошибок, показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами. При ответе студент продемонстрировал владение основными терминами, знание основной и дополнительной литературы, также правильно ответил на уточняющие и дополнительные вопросы. Допускаются незначительные ошибки.
«не зачтено»	Не раскрыто основное содержание учебного материала; обнаружено незнание или непонимание большей или наиболее важной части учебного материала; допущены ошибки в определении понятий, которые не исправлены после нескольких наводящих вопросов.

### **8.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине «Экономика недвижимости» проводится в форме текущей и промежуточной аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке обучающихся и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях (опрос, решение практических и ситуационных задач);
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам выполнения индивидуальных заданий (доклад);
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Контроль за выполнением обучающимися каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной аттестации по дисциплине.

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине «Экономика недвижимости» требованиям ФГОС по направлению подготовки в форме зачета.

Зачет проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. Форма проведения зачета устный – по билетам. Оценка по результатам зачета – «зачтено» и «не зачтено».

Все виды текущего контроля осуществляются на практических занятиях.

Каждая форма контроля по дисциплине включает в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень освоения обучающимися знаний и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и навыков.

Процедура оценивания компетенций, обучающихся основана на следующих стандартах:

1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).
2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и обучающимися группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.
3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.
4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.


Краткая характеристика процедуры реализации текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине для оценки компетенций обучающихся представлена в таблице:

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика процедуры оценивания компетенции	Представление оценочного средства в фонде
1	Ситуационные и практические задачи	Совместная деятельность группы обучающихся с целью решения учебных и профессионально-ориентированных задач. Позволяет оценивать умение анализировать и решать типичные профессиональные задачи.	Комплекс ситуационных и практических задач
2	Доклад	<p>Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее.</p> <p>Доклад - продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-исследовательской или научной темы.</p> <p>Тематика докладов выдается на занятии, выбор темы осуществляется самостоятельно. Подготовка осуществляется во внеаудиторное время. Результаты озвучиваются на научных студенческих конференциях, регламент – 7 мин. на выступление. В оценивании результатов наравне с преподавателем принимают участие обучающиеся.</p>	Темы докладов
3	Устный опрос	Устный опрос по основным терминам может проводиться в начале/конце лекционного или практического занятия в течение 15-20 мин. Либо устный опрос проводится в течение всего практического занятия по заранее выданной тематике. Выбранный преподавателем обучающийся может отвечать с места либо у доски.	Вопросы по темам дисциплины
4	Зачет	Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций обучающегося. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практикоориентированными заданиями.	Комплект вопросов к зачету

Рабочая программа составлена на основании федерального государственного образовательного стандарта высшего образования (ФГОС ВО).

Рабочую программу разработал:

доцент кафедры «Экономическая теория и экономика АПК»,  
канд. экон. наук, доцент И.С. Курмаева



---

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры «Экономика и организация агробизнеса», 9 апреля 2024 г., протокол № 8

Заведующий кафедрой

канд. экон. наук, профессор



А.А. Пенкин

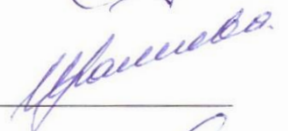
СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии агрономического факультета  
канд. с.-х. наук, доцент Ю.В. Степанова



---

Руководитель ОПОП ВО  
канд. с.-х. наук, доцент Ю.С. Иралиева



---

И.о. начальника УМУ М.В. Борисова



---